

SYNTHESE DES PRINCIPALES CONDITIONS DE LA VENTE

- ✓ Le prix global de cession du volume n°3 (qui sera redivisé en 2 sous-volumes n°3a) pour l'ancienne discothèque et 3b) pour l'ancien bowling) est fixé au prix minimum net vendeur hors taxes de 3 405 828 €.
- ✓ Une cession avec transfert de droits réels immédiat pour les volumes renumérotés respectivement n°3a) pour l'ancienne discothèque et 3b) pour l'ancien bowling, à compter de la signature d'un acte de cession, à intervenir avant le 29 juillet 2022.
- ✓ Un premier versement comptant du prix de 1 000 000 € net vendeur hors taxe serait libéré le jour de la signature de la cession, avec transfert de jouissance immédiate pour le volume n°3a).
- ✓ Les modalités de versement du reste du prix, soit 2 405 828 € net vendeur hors taxe, et du transfert de jouissance du volume n°3b), s'appliqueraient selon le délai de libération de l'ancien bowling, les montants étant indexés sur l'ICC (Indice du Coût à la Construction).

Dans l'hypothèse où la libération du volume n°3b) est constatée d'ici le 29 juillet 2022 :

Un délai d'un an à compter de cette libération serait accordé à la SCI Fonsac Immobilier pour prendre en jouissance l'ancien bowling.

Dans ce délai d'un an et au plus tard le 29 juillet 2023, devrait être signé l'acte constatant la libération de l'ancien bowling et le transfert de jouissance dudit bowling.

Un échéancier de paiement du solde du prix indexé sur l'ICC, avec hypothèque spéciale du vendeur pour la Ville, serait fixé comme suit :

- 722 000 € hors taxe à la signature de l'acte de transfert de jouissance de l'ancien bowling ;
- 722 000 € hors taxe, 3 ans à compter de la signature dudit acte de transfert de jouissance et au plus tard en juillet 2026 ;
- 961 828 € hors taxe, 7 ans à compter de la signature dudit acte de transfert de jouissance et au plus tard en juillet 2030, sous la condition que les travaux d'étanchéité aient été réalisés par la Ville de Paris.

Dans l'hypothèse où le volume n°3b) demeure occupé au 29 juillet 2022, la Ville de Paris s'engage à faire ses meilleurs efforts pour libérer les lieux d'ici le 29 juillet 2023 :

- **En cas de libération du volume n°3b) d'ici le 29 juillet 2023**

Serait signé d'ici le 29 juillet 2023 un acte constatant la libération de l'ancien bowling, prévoyant son transfert de jouissance à la SCI Fonsac Immobilier à une date entre juillet 2023 et juillet 2024 qui serait fixée dans l'acte, et déterminant le délai et le calendrier de paiement démarrant à compter de la signature de l'acte.

A l'occasion de cet acte, la SCI Fonsac Immobilier verserait le solde du prix correspondant au volume n°3a), calculé au prorata de la surface de ce local.

La Ville devrait verser une indemnité forfaitaire d'un montant de 230 000 € pour cette année de retard, préjudiciable pour l'acquéreur dans le calendrier de réalisation du projet « Mastersound Village » ; ce montant correspond à une partie des loyers que la SCI Fonsac Immobilier devra abandonner au profit de ses locataires. Il équivaut au quart des pénalités applicables au projet en cas de retard sur le délai d'achèvement et de mise en exploitation.

Le paiement du prix correspondant à l'ancien bowling ferait l'objet d'un échéancier courant sur 7 ans à compter de la signature de l'acte de constat de

libération et de transfert de jouissance de l'ancien bowling, le prix étant indexé sur l'ICC. Une hypothèque spéciale du vendeur serait aussi inscrite sur le bien.

- **En cas de non libération du volume n°3b) d'ici le 29 juillet 2023**

Paiement du solde du volume n°3a) :

La SCI Fonsac Immobilier s'acquitterait du solde du prix correspondant au volume n°3a), au prorata de la surface de ce local.

Versement d'une indemnité pour non libération du volume n°3b) :

Outre le versement de l'indemnité forfaitaire de 230 000 € pour l'année courant du 29 juillet 2022 au 29 juillet 2023, la Ville de Paris s'engagerait à verser à la SCI Fonsac Immobilier, à partir du 30 juillet 2023, une deuxième indemnité pour le trouble subi, tel que suit :

- 1/5000^{ème} du prix de l'ancien bowling par jour de retard le 1^{er} mois
- 1/2500^{ème} du prix de l'ancien bowling par jour de retard les 23 mois suivants.

Cette indemnité telle que calculée ci-dessus, serait limitée à une durée maximale de 2 ans, de juillet 2023 à juillet 2025. Elle serait donc plafonnée à un montant de 475 840 €

Durant cette période de 2 ans, la Ville continuerait à faire ses meilleurs efforts pour libérer l'ancien bowling, la SCI Fonsac Immobilier s'engageant à signer l'acte de transfert en jouissance au plus tard 1 an après la libération effective, soit au plus tard au 29 juillet 2026.

Clause de revoyure :

Si le volume n°3b) n'était toujours pas libéré au 29 juillet 2025, la SCI Fonsac Immobilier se réserverait deux possibilités :

-accepter de poursuivre la vente.

Dans cette hypothèse le calendrier de paiement avec indexation sur l'ICC, serait :

- 45% du prix du volume n°3b) en juillet 2026,
- 55 % du prix du volume n°3b) en juillet 2030, sous réserve que les travaux d'étanchéité aient été réalisés par la Ville de Paris, ou dans le cas contraire, 1 an après la fin de ces travaux.

La SCI serait subrogée dans les droits de la Ville pour poursuivre l'action en justice visant à libérer les lieux, à partir de juillet 2026 au plus tard et prendrait à sa charge le retrait des encombrants éventuellement laissés par les occupants. Le calendrier de mise en exploitation de l'ancien bowling serait redéfini et démarrerait à compter de la prise en jouissance.

- demander à la Ville d'envisager de nouvelles modalités quant au paiement du prix au regard de l'équilibre général du projet. Le calendrier de mise en exploitation pour le bowling serait redéfini à compter de juillet 2026. Le calendrier de paiement du prix serait redéfini entre les parties pour être soumis à l'approbation du Conseil de Paris.

En cas de rupture de l'équilibre général du projet, l'acquéreur pourrait renoncer à poursuivre la vente du volume occupé. Dans cette hypothèse les parties reprendraient leur liberté sans pouvoir prétendre à des dommages et intérêts.

- ✓ Toutes les GAPD seraient versées en 2 temps : 29,36% à la signature de l'acte de vente et les 70,64% restants à la signature de l'acte constatant la prise en jouissance de l'ancien bowling.
- ✓ La Ville de Paris s'engagerait à mener à terme la procédure judiciaire de libération du volume n°3b) jusqu'à la prise de jouissance par la SCI Fonsac Immobilier ou au plus tard le 29 juillet 2025.
- ✓ Les désordres liés à l'étanchéité relevant de la responsabilité de la Ville de Paris, propriétaire de la structure de l'ensemble immobilier, la Ville s'engagerait à réaliser les travaux portant sur l'étanchéité de la totalité du volume n°3 dans un délai de 6 ans

à compter de la signature de l'acte de vente. A défaut, la dernière échéance de paiement ne sera versée qu'après réalisation des travaux d'étanchéité par la Ville.

- ✓ La Ville de Paris s'engagerait à prendre à sa charge le curage et le retrait des encombrants restants sur l'ancienne discothèque. En contrepartie, la SCI Fonsac Immobilier s'engagerait à la signature de l'acte de transfert de jouissance de l'ancien bowling, à prendre ce local dans l'état où il se trouvera à sa libération et au départ des occupants.
- ✓ La durée des travaux de réalisation du projet « Mastersound Village », initialement prévue à 8 mois, serait étendue à 12 mois à compter de la réalisation des travaux de curage et de retrait des encombrants sur l'ancienne discothèque et l'ancien bowling. En conséquence, les travaux démarreraient plus rapidement sur l'ancienne discothèque.
- ✓ L'acte de vente ne prévoirait pas de clauses d'ajustement du prix de cession, relatives à l'hypothèse stipulée par la promesse de vente du 9 décembre 2019 où le coût de travaux liés à l'Environnement et aux Fondations Spéciales s'avérait inférieur aux seuils Environnement et Fondations Spéciales, chaque seuil étant fixé à 50 000 € hors taxe.
- ✓ Maintien de la programmation du projet lauréat et du suivi des engagements d'innovation du lauréat pendant 10 ans, avec les pénalités correspondantes en cas de non-respect.